

Tour d'horizon des droits de préemption et de préférence ruraux et forestiers : fermier, SAFER, forêt



PUBLICS

Notaires
Clercs
Collaborateurs

NIVEAU

Initié

OBJECTIF

●●○○ Améliorer sa pratique quotidienne

PRÉ-REQUIS

Avoir déjà été confronté à la purge de ces droits



PLUS-VALUE

Sécuriser ses dossiers de vente de biens ruraux et forestiers



OBJECTIFS ET CONTENU PÉDAGOGIQUE

- Maîtriser les règles applicables au droit de préemption du preneur d'un bail rural, au droit de préemption de la SAFER et aux droits de préférence et de préemption forestiers
- Savoir articuler ces droits entre eux et avec d'autres droits de préemption



APPROCHE PÉDAGOGIQUE

- Rappels des principes
- Série d'exemples concrets sur la base de photos /cas pratiques
- Schémas de synthèse
- Support visuel



FORMATRICES

Sandrine BESSON et Léa CLAUDET
Juristes consultantes et Animatrices de formation du CRIDON LYON



DURÉE

7h

MODALITÉ D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Évaluation de l'atteinte des objectifs pédagogiques de la formation sous forme d'auto-évaluation



CRIDON LYON
Partenaire expert du notaire

Plan d'intervention

1 **LE DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR D'UN BAIL RURAL**

- Conditions d'existence du droit de préemption - Rappel des textes
- Étude de 20 questions pratiques

3h

Exemples :

Me DUPONT est chargé de la vente d'un bien rural que le vendeur lui déclare libre. Il est toutefois contacté par un agriculteur qui dit avoir un bail rural. Que faire ?

Me DUPONT vend un bien exploité par une société agricole ; il n'existe pas de bail écrit. Auprès de qui doit-il purger le droit de préemption du preneur ?

2 **LE DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER**

- Les quatre grands changements opérés par la LAAAF
- Comparaison entre « ce que vous faisiez avant la Loi » / « ce que vous devez faire après la Loi »
 - l'obligation d'information
 - la vocation agricole liée à l'urbanisme
 - le droit à la préemption partielle - la préemption partielle : comment ça marche ?
- Deux logigrammes pour déterminer si la SAFER peut préempter et si elle doit être informée : logigramme « terrains nus » ; logigramme « bâtiments »
- Cas pratique : vente d'une maison d'habitation avec un grand terrain attenant, en zone N
- Étude de cas sur la base de photos

2h

3 **LES DROITS DE PRÉFÉRENCE ET DE PRÉEMPTION FORESTIERS**

- Un champ d'application commun aux quatre dispositifs
 - la référence au cadastre
 - la notion de propriété vendue - cas des parcelles non attenantes
 - divergence entre cadastre et réalité
 - les opérations soumises
- Droits de préférence forestiers au profit des voisins et de la commune
 - critère de qualification du boisement
 - notion de contiguïté
 - identification du propriétaire
 - les cas d'exemption
- Droit de préemption forestier de la commune
- Droit de préemption forestier de l'Etat
- Hiérarchie entre ces droits et articulation avec les autres droits de préemption en présence

2h